

Vyhotovení č.

ZNALECKÝ POSUDEK č.1555-5/2019

o ceně pozemků p.p.č.526 a 528 v Kvasinách

posudek vyžádal : OBEC Kvasiny
 zastoupená Ing. Alicí Novákovou – starostkou
 Kvasiny č.81
 517 02

účel posudku : ocenění je provedeno pro potřebu evidence majetku Obce

posudek vypracoval : Václav Balous
 soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
 Litohradská č.674
 517 01 Solnice

Znalecký posudek obsahuje celkem stran včetně titulního listu a je předán žadateli ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je ponecháno u znalce jako součást znaleckého deníku Krajského soudu v Hradci Králové.

V Solnici dne 22.1.2019

A) Údaje o vlastnictví a podklady pro ocenění

Ocenění zastavěných ploch p.p.č.526 a p.p.č.528 v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Vlastník : OBEC Kvasiny
 Kvasiny č.81, 517 02

Ocenění je provedeno pro potřebu evidence majetku podle stavu ke dni místního šetření, tzn. k 22.1.2019.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb. a č.457/2017 Sb..

Na žádost zadavatele je uvedena i cena obvyklá, stanovená porovnávacím způsobem.

Podkladem pro ocenění je :

- výpis z katastru nemovitostí LV č.10001 ze dne 22.1.2019 (internetové nahlížení do KN – informace o pozemku)
- snímek katastrální mapy ve stavu ke dni 22.1.2019 (internetové nahlížení do KN)
- údaje zjištěné v platném územním plánu pro obec Kvasiny vč. změny č.1
- údaje sdělené žadatelem dne 21.1.2019
- údaje zjištěné při místním šetření dne 22.1.2019

B) Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost – zastavěné plochy p.p.č.526 a p.p.č.528 – se nacházejí v centru obce Kvasiny, severovýchodně asi 100 metrů od obecního úřadu. Na předmětných pozemcích jsou postaveny bytové domy – na p.p.č.526 bytový dům č.p.343 a na p.p.č.528 bytový dům č.p.344. Předmětné pozemky jsou rovinaté, jsou napojené na veřejný rozvod vody, elektřiny a plynu, kanalizace je napojena na kanalizační sběrný řad ústící v městské čistírně odpadních vod v Solnici. Přístup k pozemkům je po místních asfaltových komunikacích, na které navazují parkovací stání pro osobní vozidla.

V obci se nachází obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola, sportovní, kulturní a restaurační zařízení, zdravotnické zařízení, základní obchodní síť a síť služeb. Dopravní spojení s okolními obcemi a městy je zajištěna pravidelnými autobusovými a vlakovými spoji. Obec Kvasiny je vzdálena necelých 10 kilometrů od Rychnova nad Kněžnou. V obci jsou vybudovány všechny inženýrské sítě. Životní prostředí je na poměrně dobré úrovni, nezaměstnanost v regionu se pohybuje pod průměrem uváděným pro královéhradecký kraj. Předmětem ocenění jsou pouze dva výše uvedené pozemky.

C) Vlastní ocenění

§ 3 – stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

Nález :

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o zastavěné pozemky p.p.č.526 a 528 nacházející se v katastrálním území obce Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Ocenění :

dle odstavce č.1b) obce nevyjmenované v příl.č.2, tab.č.1

základní cena ZC = ZCv*O1*O2*O3*O4*O5*O6

cena ZCv dle příl.č.2, tab.č.1 činí 606,00 Kč/m² pro okres Rychnov nad Kněžnou

hodnota kvalitativních pásem dle příl.č.2, tab.č.2:

O1	velikost obce (nad 1001 do 2000 obyvatel)	III	0,70
O2	hospodářsko-správní význam obce (ostatní)	IV	0,70
O3	poloha obce (do 10km od Rychnova n.Kn.)	IV	1,01
O4	technická infrastruktura v obci (komplexní)	I	1,00
O5	dopravní obslužnost obce (vlaková a autobusová zastávka)	II	0,95
O6	občanská vybavenost (komplexní)	I	1,00

$$ZC = 606,00 * 0,70 * 0,70 * 1,01 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 284,91 \text{ (zaokrouhleno na 285,00)}$$

dle § 4, odst.č.1)

základní cena upravená ZCU = ZC*I

index cenového porovnání I = It*Io*Ip

index trhu It (příl.č.3, tab.č.1)

1	situace na dílčím trhu (poptávka převyšuje nabídku)	III	0,03
2	vlastnické vztahy (jeden vlastník)	V	0,00
3	změny v okolí s vlivem na cenu (bez vlivu)	II	0,00
4	vliv právních vztahů na prodejnost (bez vlivu)	II	0,00
5	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00
6	povodňové riziko (zanedbatelné)	IV	1,00
7			1,00
8			1,00
9			1,00

$$It = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + 0,03) = 1,030$$

index omezujících vlivů Io (příl.č.3, tab.č.2)

1	geometrický tvar a velikost pozemku (bez vlivu)	II	0,00
2	svažitost a expozice pozemku (do 15%, ostatní)	IV	0,00
3	ztížené základové podmínky (neztížené)	III	0,00
4	chráněná území a pásma (mimo tato území a pásma)	I	0,00
5	omezení užívání pozemku (bez omezení)	I	0,00
6	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$Io = 1 - 0,00 = 1,000$$

index polohy Ip (příl.č.3, tab.č.3)

1	druh a účel stavby (rezidenční do 2000 obyvatel)	Ie	1,01
2	převažující zástavba okolí (rezidenční)	I	0,03
3	poloha pozemku v obci (centrum)	I	0,01
4	napojení na inženýrské sítě (komplexní)	I	0,00
5	občanská vybavenost v okolí (dostupná)	I	0,00
6	dopravní dostupnost k pozemku (zpevněná komunikace, parkování)	VI	0,00

7	osobní hromadná doprava (zastávka do 200m)	III	0,02
8	komerční využití pozemku (bez možnosti)	II	0,00
9	obyvatelstvo (bezproblémové okolí)	II	0,00
10	nezaměstnanost (pod průměrem kraje)	III	0,02
11	ostatní neuvedené (bez dalších)	II	0,00

$$I_o = 1,01 * (1 + 0,08) = 1,091$$

$$ZCU = 285,00 * 1,030 * 1,000 * 1,091 = 320,26 \text{ Kč/m}^2$$

p.p.č. 526	=	455 m ² – zastavěná plocha	
455m ² *320,26	=		145.718,30 Kč
p.p.č. 528	=	456 m ² – zastavěná plocha	
456m ² *320,26	=		146.038,56 Kč

zjištěná cena celkem **291.756,86 Kč**

zaokrouhleno celkem **291.760,00 Kč**

Slovy : dvěštedevadesátjedentisícšedsmsetšedesát Kč

D) Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou cenu pro pozemky p.p.č.526 a p.p.č.528 stanovují na základě již mnou vypracovaných znaleckých posudků pro stanovení obvyklých ceny pozemků v období let 2017 až 2018 přímo pro obec Kvasiny. Cena obvyklá zastavěných pozemků a pozemků zasítovaných určených pro výstavbu se pohybuje v rozmezí 550,00 až 700,00 Kč/m². Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky se nacházejí v centru obce, jsou komplexně zasítované a snadno přístupné, mají velice dobré parkovací možnosti a v dosahu je občanská vybavenost obce, stanovují cenu obvyklou pro tyto pozemky ve výši **700,00 Kč/m²**.

Cena pozemků v ceně obvyklé celkem bude 637.700,00 Kč.

(slovy : šestsetřicetšedsmset Kč)

V Solnici dne 22.1.2019

Vypracoval : Václav Balous
Litohradská č.674
517/01 Solnice